



# HSB BRF VÅGSKIVAN ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



HSB – där möjligheterna bor

## Kallelse föreningsstämma

HSB Bostadsrättsförening Vågskivan kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum: 2020-06-24

Tid: Klockan 18:00

Plats: På gården Helgalunden 13/Blekingegatan 31

### Dagordning

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen

### Enligt HSB normalstadgar 2011 version 5

#### § 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. **Tillfällig lag med anledning av pandemin** som säger att ombud får företräda tre medlemmar. Medlem får medföra ett valfritt biträde.





Org Nr: 702002-5503

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm

Org.nr: 702002-5503

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm

---

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2019-01-01 - 2019-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Vågskivan 34, 36 och 37 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	212	8 319
Lokaler	16	530

Föreningens fastighet är byggd 1927 värdeår 1930

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Fastighetsförvaltning sköts av HSB Stockholm med förvaltare Conny Skager från och med juni 2019, dessförinnan Sofie Wretström och fastighetsskötare har varit Energibevakning AB med Konny Ferm.

Föreningen har facebook konto samt e-postadress, vagskivanbrf@gmail.com där ansvarig svarar medlemmen så snart som möjligt. Efter styrelsemöten skickas nyhets/informationsbrev digitalt i den mån medlemmen anmält sin e-postadress samt sätts upp på anslagstavlor.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll

**Fuktmätning** gjord i tvättstugorna på Tjurbergsgatan. Resultatet visade sig positivt d.v.s ingen onormal fuktinträning från gården.

**Muren vid Hallandsgatan 48** Diskussioner har förts med grannföreningen på Hallandsgatan 48 angående den lutande muren på gården. Har ännu ej resulterat i någon åtgärdsplan.

**Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)** En grupp i styrelsen har arbetat med information om vilka åtgärder som behöver göras i berörda lägenheter.

**Vattenskador** Vattenskador beroende på stopp i avlopp och läckande vattenledningar har uppträtt på Hallandsgatan 50 och Blekingegatan 31. Styrelsen arbetar med en åtgärdsplan för att begränsa antalet läckande vattenledningar.

**Vattenavstängningsventiler** Installation av vattenavstängningsventiler i källare och kulvertar har fortgått under året. Detta görs för att minimera antalet vattenavstängningar i samband med reparationer och renoveringar.

**Störningsjour** Vi anslöt oss under året, dock har inga uttryckningar skett.

**Hyresnämnden** Föreningen har haft två ärenden i Hyresnämnden Ett ärende avsåg en tidigare medlem som inte betalade avgiften för andrahandsupplåtelse, förlikning skedde med fördel till föreningen. Ett ärende avsåg en andrahandsupplåtelse där medlemmen ville hyra ut för längre tid än praxis. Föreningen vann.

**Inomhustemperatur** Vi avsåg att genomföra inomhustemperaturmätningar i lägenheter i delar av föreningens fastigheter men på grund av en mild vinter var detta inte möjligt och skjuts upp till nästkommande vinterperiod.

**Entré** Två radiatorer i entrén på Blekingegatan 31 har blivit utbytta till större storlekar i avsikt att öka uppvärmningen av entréutrymmet och därmed minska avkyllningen av ovanpåliggande lägenheter. Utfört under 2020.

**Entrédörrar** Förberedelsearbete pågår, uppstartat 2019, för att upphandla renovering av samtliga sju entrépartier.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm

---

**Takfot** Det finns ett fåtal skador på takfotutsprången mot gården som var avsedda att repareras under det gångna året. Detta kunde inte genomföras på grund av att ställningsentreprenaden inte var möjlig att upphandla. De ställen med sprickor och rasrisk av material har setts över och är under uppsikt. Troligen har skadorna uppstått vid tidigare genomförda taksnröjningar. Vi avvaktar tills vidare att reparera skadade takfotutsprång tills att fönsterrenoveringarna genomförs.

**Fönsterrenovering** Förberedelsearbete pågår, uppstartat 2019, för att upphandla ommålning av fönsterpartier.

**Tappvarmvatten** Kortare avbrott i distributionen av värme och tappvarmvatten på Hallandsgatan 46 och 50 har skett under hösten 2019 på grund av att entreprenörer gjort felkopplingar samt att utrustning gått sönder.

**Sopor** Nya sopkärl har köpts in till miljörummet på Tjurbergsgatan 38. Ju bättre vi blir på att sortera våra sopor, desto mer minskar vi som förening vår miljöpåverkan och sänker även våra sophämtningsavgifter. Ny skyltning har satts upp för att informera hur man sorterar sina sopor på bästa sätt för vår ekonomi och miljö. Under 2019 har vi sänkt kostnaderna med uppskattningsvis 30.000 kr, mycket på grund av att vi inte behöver betala för hämtning av matavfall som används till miljögastillverkning.

**Soprum** På Hallandsgatan 46 planeras en oppfräschning.

**Gården** Skötseln av gården görs nu av Lilla Trädgårdsmästeriet.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. Vid stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

### Styrelse

Under perioden från stämman har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Birgit Petterson	Ledamot
Cecilia Berg	Ledamot
Erik Persson	Ledamot
Fredrik Wachtmeister	HSB-ledamot
John Michel Agugliaro	Ledamot
Maria Lindgren	Ledamot
Rune Bergström	Ledamot
Johanna Waleij	Suppleant
Max Guidotti	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Birgit Petterson, Michel Agugliaro och Erik Persson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Birgit Petterson, Cecilia Berg, John Michel Agugliaro samt Rune Bergström. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Ragnar Eythorsson	Föreningsvald ordinarie
Daniel Olanderius	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Valberedning

Valberedningen består av Fredrik Snellman, Emma Johnsson och Karina Martinez Danielsson.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 239 (246) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 28 (25) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår föreningens nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	694	693	694	694	694
Totala Intäkter kr/kvm	838	786	789	750	736
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	146	178	189	207	241
Belåning, kr/kvm	1 538	1 549	1 564	1 574	1 590
Räntekänslighet	2%	2%	2%	2%	2%
Drift och underhåll kr/kvm	633	544	539	466	433
Energikostnader kr/kvm	187	190	189	188	176

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

#### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

02





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm

### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 987	6 954	6 983	6 633	6 514
Resultat efter finansiella poster	478	-1 808	-444	751	409
Soliditet	36%	35%	39%	40%	39%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		7 415 767
Rörelsekostnader	-	6 819 062
Finansiella poster	-	118 288
<b>Årets resultat</b>		<b>478 417</b>
Planerat underhåll	+	105 416
Avskrivningar	+	712 362
<b>Årets sparande</b>		<b>1 296 194</b>
<b>Årets sparande per kvm total vta</b>		<b>146</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	294 500	4 799 611	102 088	5 040 533	-1 808 076
Reservering till fond 2019			429 000	-429 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-105 416	105 416	
Balanserat i ny räkning				-1 808 076	1 808 076
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					478 417
Belopp vid årets slut	294 500	4 799 611	425 672	2 908 873	478 417

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	3 232 457
Årets resultat	478 417
Reservering till underhållsfond	-429 000
Ianspråktagande av underhållsfond	105 416
Summa till stämmans förfogande	<b>3 387 290</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>3 387 290</b>
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *oz*

**HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 986 530	6 953 612
Övriga rörelseintäkter	Not 2	429 237	0
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-5 606 970	-4 822 350
Övriga externa kostnader	Not 4	-173 029	-173 439
Planerat underhåll		-105 416	-2 674 141
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-221 286	-224 872
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-712 362	-712 365
Summa rörelsekostnader		-6 819 062	-8 607 167
<b>Rörelseresultat</b>		<b>596 705</b>	<b>-1 653 555</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	9 182	6 307
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-127 470	-160 828
Summa finansiella poster		-118 288	-154 521
<b>Årets resultat</b>		<b>478 417</b>	<b>-1 808 076</b>

02

**HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	<u>18 694 607</u>	<u>19 406 969</u>
	18 694 607	19 406 969

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>18 695 107</u>	<u>19 407 469</u>
-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

0 21 117

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 201 927 2 036 412

Placeringskonto HSB Stockholm

1 584 771 1 583 188

Övriga fordringar

Not 10 29 917 31 167

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 149 894 358 404

<u>2 966 510</u>	<u>4 030 288</u>
------------------	------------------

Kortfristiga placeringar

Not 12 2 800 000 800 000

Kassa och bank

Not 13 11 373 12 248

Summa omsättningstillgångar

<u>5 777 882</u>	<u>4 842 536</u>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<u>24 472 990</u>	<u>24 250 005</u>
-------------------	-------------------

02

**HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	294 500	294 500
Upplåtelseavgifter	4 799 611	4 799 611
Yttre underhållsfond	425 672	102 088
	<u>5 519 783</u>	<u>5 196 199</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 908 873	5 040 533
Årets resultat	478 417	-1 808 076
	<u>3 387 290</u>	<u>3 232 457</u>
Summa eget kapital	<u>8 907 073</u>	<u>8 428 656</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 13 533 104	13 633 104
	<u>13 533 104</u>	<u>13 633 104</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 100 000	100 000
Leverantörsskulder	325 097	881 828
Skatteskulder	38 850	6 970
Fond för inre underhåll	280 548	282 130
Övriga skulder	Not 16 20 033	60 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 1 268 285	856 807
	<u>2 032 813</u>	<u>2 188 245</u>
Summa skulder	15 565 917	15 821 349
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>24 472 990</u></b>	<b><u>24 250 005</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	478 417	-1 808 076
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	712 362	712 365
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 190 778	-1 095 711
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	230 877	-13 539
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-155 432	-198 115
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 266 223	-1 307 365
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	14 025
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	14 025
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-100 000	-124 746
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-124 746
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 166 223</b>	<b>-1 418 086</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 431 848</b>	<b>5 849 934</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 598 071</b>	<b>4 431 848</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. *oz*



## HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,6% av anskaffningsvärdet.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. *oz*

**HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 771 472	5 768 421
Hyrer	792 317	743 975
Bredband	318 000	317 899
Övriga intäkter	156 861	149 593
Bruttoomsättning	<u>7 038 650</u>	<u>6 979 888</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-49 609	-26 275
Hyresförluster	-2 511	-1
	<b>6 986 530</b>	<b>6 953 612</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättningar	429 237	0
	<b>429 237</b>	<b>0</b>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	583 959	640 425
Reparationer	1 674 346	808 451
El	142 102	145 253
Uppvärmning	1 290 293	1 313 657
Vatten	218 982	225 022
Sophämtning	236 796	236 254
Fastighetsförsäkring	230 209	219 259
Kabel-TV och bredband	352 266	375 589
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	379 564	347 684
Förvaltningsarvoden	430 076	439 227
Övriga driftkostnader	68 377	71 528
	<b>5 606 970</b>	<b>4 822 350</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	21 805	14 679
Administrationskostnader	56 403	78 140
Extern revision	18 576	17 500
Konsultkostnader	13 125	0
Medlemsavgifter	63 120	63 120
	<b>173 029</b>	<b>173 439</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	160 154	157 500
Revisionsarvode	11 625	11 225
Övriga arvoden	0	4 551
Sociala avgifter	49 307	51 396
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<b>221 286</b>	<b>224 872</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	715	1 430
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 583	651
Ränteintäkter HSB bunden placering	6 567	3 861
Övriga ränteintäkter	317	364
	<b>9 182</b>	<b>6 307</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	126 220	160 348
Övriga räntekostnader	1 250	480
	<b>127 470</b>	<b>160 828</b>

02

**HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	27 387 106	27 387 106
Anskaffningsvärde mark	1 135 000	1 135 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 522 106</b>	<b>28 522 106</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-9 115 137	-8 402 772
Årets avskrivningar	-712 362	-712 365
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 827 499</b>	<b>-9 115 137</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>18 694 607</b>	<b>19 406 969</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	82 000 000	70 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 164 000	2 821 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	179 000 000	128 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 600 000	3 603 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>269 764 000</b>	<b>204 424 000</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	29 917	31 167
	<b>29 917</b>	<b>31 167</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	149 077	358 054
Upplupna intäkter	817	350
	<b>149 894</b>	<b>358 404</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	800 000	800 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	2 000 000	0
	<b>2 800 000</b>	<b>800 000</b>



**HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm**

<b>Noter</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>			
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Nordea	11 373	12 248			
		<b>11 373</b>	<b>12 248</b>			
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränteaendradag</b>	<b>Nästa års amortering</b>			
	Låneinstitut	Ränta	Belopp			
	Nordea Hypotek	39788459153	1,17%	2020-12-17	3 816 445	0
	Nordea Hypotek	39788911188	0,92%	2020-03-20	4 816 659	100 000
	Nordea Hypotek	39788912087	0,80%	2020-03-20	5 000 000	0
				<b>13 633 104</b>	<b>100 000</b>	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				13 533 104	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				13 133 104	
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			17 676 600	17 676 600	
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld			100 000	100 000	
<b>Not 16</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Depositioner			0	44 910	
	Källskatt			16 800	15 600	
	Övriga kortfristiga skulder			3 233	0	
				<b>20 033</b>	<b>60 510</b>	
<b>Not 17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader			4 754	4 696	
	Förutbetalda hyror och avgifter			543 104	560 398	
	Övriga upplupna kostnader			720 427	291 713	
				<b>1 268 285</b>	<b>856 807</b>	
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
<b>Not 18</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut <i>oz</i>					



*6*

**HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm**

**Noter**

**2019-12-31**

**2018-12-31**

Stockholm, den *2020-04-09*

*Birgit Petterson*  
.....  
Birgit Petterson

*Cecilia Berg*  
.....  
Cecilia Berg

*Erik Persson*  
.....  
Erik Persson

*Fredrik Wachtmeister*  
.....  
Fredrik Wachtmeister

*John Michel Agugliaro*  
.....  
John Michel Agugliaro

*Maria Lindgren*  
.....  
Maria Lindgren

*Rune Bergström*  
.....  
Rune Bergström

.....

.....

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har *18-05-2020* lämnats beträffande denna årsredovisning

*Ragnar Eytthorsson*  
.....

*Lena Zozulyak*  
.....  
**Lena Zozulyak**  
.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

**RAGNAR EYTHORSSON**

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vågskivan i Stockholm, org.nr. 702002-5503

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vågskivan i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

07

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vågskivan i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 / 05 - 2020

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



.....  
Ragnar Eythorsson  
Av föreningen vald revisor



HSB - där möjligheterna bor

# FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



**HSB – där möjligheterna bor**